

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och  
Associationsrätt  
103 33 Stockholm

## **Yttrande över betänkandet ”Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra” (SOU 2017:65)**

---

### **Sammanfattning**

Hyresnämnden i Malmö tillstyrker utredningens förslag, men föreslår att den nya modellen för tvistlösning, medlingen, ska handläggas vid nämnderna på samma sätt som medlingar redan i dag handläggs vid nämnderna.

### **Allmänna utgångspunkter**

Hyresnämnden i Malmö (nedan hyresnämnden) har ingen erinran mot förslaget att presumtionshyra kan justeras i fler fall än vad som är möjligt i dag och att fler nybildade lägenheter ska kunna få presumtionshyra.

Hyresnämnden begränsar i övrigt sitt yttrande till att avse de delar av förslaget som direkt berör hyresnämndernas verksamhet.

Utredningen har i förslaget identifierat de problem som vid strandade hyresförhandlingar ofta uppkommer vid nämnderna. Ärenden om ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen har vanligtvis ett mycket stort antal motparter och för att underlätta, men även påskynda, handläggningen medlar hyresnämnderna, helt utan lagstöd, mellan hyresvärd och hyresgästorganisation i sådana tvister. Hyresnämnden välkomnar därför den av utredningen föreslagna nya tvistlösningsfunktionen: medling mellan förhandlingsordningen parter.

Den kompetens som finns vid hyresnämnderna i hyresfrågor i allmänhet gör att nämnderna är särskilt lämpade att medla i tvister även enligt hyresförhandlingslagen. Hyresnämnden ställer sig något tveksam till behovet av tvistlösningsfunktionen just för det fallet att parterna inte kommer överens när det gäller presumtionshyra. Anledningen till denna tveksamhet är de orsaker som utredningen identifierat som skäl till att parterna inte kommer överens; grundläggande skillnader i uppfattningen om rimliga avkastningskrav och vilken schablonkostnad för drift och underhåll som kan anses skälig. Dessutom är inte heller fråga om en typisk tvångssituation eftersom den aktuella situationen inte behöver lösas kollektivt; hyresvärden kan i stället förhandla hyran individuellt med hyresgästerna.

## Den nya modellen för tvistlösning

Den nya modellen för tvistlösning har av utredningen skapats efter förebild från allmän domstol, 42 kap. 17 § rättegångsbalken. När frågan om medling blir aktuell vid allmän domstol finns redan ett mål anhängigt och medlingen sker inom ramen för det målet. Utredningens förslag innebär däremot att nämnden tillförs en ny ärendetyp, ansökan om medling mellan förhandlingsordningens parter enligt den föreslagna 30 a § hyresförhandlingslagen.

### *Ansökan*

Enligt 8 § första stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) får en ansökan i en tvist mellan hyresvärd och hyresgäst, eller bostadsrättsförening och bostadsrättshavare, vara muntlig om ansökan görs vid ett sammanträde inför nämnden och avser en fråga som har samband med det ärende som behandlas vid sammanträdet. Lagen medger i dag således en muntlig ansökan endast vid sådana tvister.

Hyresnämnden anser att det varken är lämpligt eller rimligt att utöka möjligheten till muntlig ansökan till att avse dels en ansökan som inte görs vid sammanträde, dels professionella parter, vilket det ju är fråga om i en tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation. Hyresvärd och hyresgästorganisation anses ju redan i dag kapabla att utforma en skriftlig ansökan i en tvist enligt hyresförhandlingslagen. Det är dessutom såväl otidsenligt som olämpligt att nämnden, som är en domstolsliknande myndighet, ska upprätta den ansökan som ska ligga till grund för ett ärende som nämnden ska handlägga.

Utredningen anger i författningskommentaren (s. 212) att ärendet ska avvisas om en part inte godtar att hyresnämnden utser medlare. Hyresnämnden antar att det kan vara fråga om en felskrivning eftersom utredningen på annan plats i förslaget (s. 177) anger att ärendet bör avskrivas om samtycke till medling saknas, men hyresnämnden vill ändå göra följande anmärkning. Hyresnämnderna handlägger redan i dag medlingsärenden. För det fall motparten i dag motsätter sig medling, avskriver nämnden ärendet på den grunden att förutsättning för förlikning saknas. Ett avvisningsbeslut är inte förenligt med det nuvarande förfarandet.

### *Annan lämplig person som medlare*

Eftersom det vid nämnderna inte kommer att finnas något ärende anhängigt inom vilket medling begärs, såsom vid allmän domstol, så kommer en ansökan om medling att leda till att nämnderna lägger upp ett nytt ärende. Enligt utredningen ska nämnden utse medlare och lagtexten öppnar för att parterna kan önska andra medlare än hyresråd vid hyresnämnden.

Medling förutsätter att parterna samtycker till det. Om parterna är ense om medling, finns det ju inget som hindrar att de även enas om att låta en särskild medlare, annan än ett hyresråd vid nämnden, medla i deras tvist; enligt förslaget ska ju parterna ändå stå kostnaden för en sådan särskild medlare. Ansökan om medling vid hyresnämnden görs av parterna i avsikt att utnyttja den särskilda kompetens som finns där. Hyresnämnden kan inte se något behov av att reglera tillsättningen av en särskild medlare genom lag.

*Förfarandereglerna för den nya tvistlösningsmodellen*

En praktisk fråga som inställer sig är vad som ska ske med ärendet sedan medlare utsetts. Ska ärendet vilandeförklaras eller ska nämnden skilja ärendet från sig genom avskrivningsbeslut när medlare utsetts? Om nämnden avskriver ärendet, ska nämnden då ha en tillsynsskyldighet över medlingsärendet, som är fallet enligt bostadsförvaltningslagen?

De frågeställningar som förslaget föranleder medför att hyresnämnden anser att en enkel lösning i stället vore att medlingen hanteras på samma sätt som medlingsärenden redan i dag hanteras vid nämnderna.

På sätt redan framgår av 15 a § andra stycket nämndlagen, kommer i fråga om ansökan, inlagan till nämnden och sammanträde särskilt angivna delar av 8 och 9 §§ nämndlagen att gälla. Eftersom nämnden inte kan pröva den tvist som är föremålet för medlingen, kan samma lagrumms tredje stycke inte tillämpas i sin helhet. Ett tillägg måste därför, även med den lösning som utredningen föreslår, göras i 15 a § tredje stycket nämndlagen. Hyresnämnden föreslår, efter förebild i 10 § andra stycket nämndlagen, när domstol hänskjutit medling till nämnden, ett tillägg enligt följande. ”I ett ärende om medling enligt 30 a § hyresförhandlingslagen gäller att nämnden ska avskriver ärendet om båda parter uteblir. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningen 10 §”.

Enligt 12 § nämndlagen ska nämnden klargöra tvistefrågorna och försöka förlika parterna. Nämnden kan lägga fram förlikningsförslag. Om det inte träffas någon förlikning ska ärendet avskrivas. Av 12 b § nämndlagen framgår att ett medlings-sammanträde inte är offentligt. I 15 a § nämndlagen bör hänvisning göras till angivna lagrum såvitt avser de nya medlingsärendena.

## Övrigt

Utredningen föreslår även ett antal språkliga ändringar. Hyresnämnden har synpunkt endast på den ändring som föreslås i 22 § tredje stycket hyresförhandlingslagen.

I dag anges i det stycket: ”Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att ...”. Utredningen föreslår att den bestämmelsen i stället formuleras enligt följande. ”Avser beslutet hyra är hyresvärden samtidigt skyldig att ...”. Den nuvarande formuleringen är en processuell handlingsregel. Om hyresnämnden bestämmer att hyran ska sänkas, ska hyresvärden åläggas att betala tillbaka vad han erhållit för mycket. Detta sker utan yrkande från part (RBD 5:81). Denna handlingsregel för nämnden försvinner genom den föreslagna ändringen. Bestämmelsen blir enligt förslaget i stället en handlingsregel för parterna. Hyresnämnden avstyrker därför den föreslagna ändringen; dock bör ”skall” ändras till det moderna uttrycket ”ska”.

I handläggningen av detta yttrande har deltagit hyresråden Susanne Björkman Ragnarson, Birgitta Erlinge, Ylva Lönnaeus och Paula Lundberg (referent).



Susanne Björkman Ragnarson